

Doctor

JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ

Juez tercero civil de pequeñas causas y competencia múltiple

Correo: cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co

Neiva - Huila

E.S.D.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN (EXCEPCIONES PREVIAS).

REF: Proceso Ejecutivo Singular De Mínima Cuantía. Rad. 2022-801

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ , mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada y portadora de la tarjeta profesional 181132 del C.S.J, obrando en mi condición de apoderada judicial de la Señora KELLY TATIANA OCAMPO VARGAS CC. 1.075.261.509, según poder conferido en los términos de la ley 2213 de 2022, respetuosamente manifiesto a su autoridad, que con fundamento en el **numeral 3 del art. 442 del C.G.P** y estando dentro de la oportunidad legal contemplada en el art. 318 del C.G.P, presento **RECURSO DE REPOSICION** contra la providencia emitida por su autoridad el 01/02/2023 en la que ordena librar mandamiento de pago ejecutivo en contra de mi representada, siendo notificada el día 03/01/2023 a su correo electrónico; con el objeto se **REVOQUE** en su totalidad el auto de mandamiento ejecutivo en su contra y a favor del Conjunto Residencial Valle De San Remo Etapas I,II,III y en su lugar, **NIEGUE** las pretensiones y medidas cautelares solicitadas por la parte demandante en contra de mi poderdante.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probadas las *excepciones previas* consagradas en el artículo 100 del CGP. **1.** Inexistencia del demandante, **2.** Incapacidad o indebida representación del demandante, **3.** Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales del título ejecutivo contempladas en los numerales 4 y 11 y **4.** Pleito pendiente.

1. INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE. C.G.P art. 100 Núm. 3.

Esta excepción tiene su razón de ser en el presupuesto procesal denominado capacidad para ser parte, del que se ocupaba el Art. 44 CPC, hoy art. 54 del CGP; que consiste en exigir que quien intervenga en un proceso judicial exista, y tal condición la ostentan las personas naturales y jurídicas, patrimonio autónomo **y el que determine la ley.** (propietario Inicial)

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

"Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el descrito en el resuelve de la sentencia.

- ❖ El capítulo II del reglamento de la copropiedad (Escritura pública. 915 del 07/07/20. Notaria primera de Neiva H.) establece en su ARTICULO 11. DENOMINACION Y DOMICILIO. La persona jurídica constituida a través de este reglamento se denomina CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO **ETAPA I-II-III.**

Para el caso que nos ocupa, El Conjunto residencial valle de San Remo etapas I,II,III se encuentra sometido al Régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública Nro. 915 de 2020 en la notaría primera del circuito de Neiva e inscrita en la oficina de instrumentos públicos.

En este instrumento público (escritura pública Nro. 915 de 2020 RPH// Lit. b. ARTICULO 2 Reglamento de la Copropiedad) que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del conjunto residencial valle de san remo etapas I-II-III, es claro y expreso en el ARTICULO 2. Parte de constitución de este RPH en informar quien es el propietario inicial de esta copropiedad indicando que es la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6, a su vez el art. 140 de este instrumento público -parte del reglamento para esta copropiedad no indica nuevamente que cada vez que se encuentre la expresión "Propietario Inicial" ha de entenderse que se refiere a la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 800.155.413-6

Respecto a la obligación legal y reglamentaria contenida en el Art 8 de la L. 675/01 en concordancia con el ART 12 del RPH. ARTÍCULO 8º. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

Teniendo en cuenta que quién solicitó la inscripción de la persona jurídica y nombró el representante legal del Conjunto Residencial Valle de San Remo Etapas I,II,III NO estaba legitimado para hacerlo; la Secretaria de Gobierno de la ciudad de Neiva para corregir esta irregularidad sometió a control de legalidad el acto administrativo y es por ello que esta autoridad municipal mediante Oficio FOR-GDC-01 emite certificación de fecha 09 de septiembre de 2022 **ACLARANDO que el contenido**

de la Resolución 383 del 17/12/21 donde se certificó la persona jurídica e inscribió al administrador provisional de la copropiedad, está siendo objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa a través del medio de control de nulidad.

La norma especial establece con claridad en su Art. 52 lo siguiente ...que quien está legitimado para realizar la inscripción de la persona jurídica y la de su representante legal ante la Alcaldía municipal es el Propietario Inicial, en ese orden de ideas quien ostenta esa calidad en la escritura de constitución y de reglamento de la propiedad horizontal del conjunto residencial es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6 representada legalmente por el señor Sebastián Barón Cardozo CC. 1.032.360.390 de Bogotá D.C; Pues así lo establece el Estatuto de la propiedad en la parte de constitución del reglamento de propiedad horizontal. Así mismo lo aclara en el Artículo 2. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES. (f) propietario Inicial. Respecto al CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II, III. Ostenta la calidad de propietario inicial ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A ... y nuevamente se corrobora tal calidad en el parágrafo tercero del Art. 140 del reglamento de la copropiedad en donde indica ...cada vez que se encuentre la expresión “propietario inicial” ha de entenderse que se refiere a la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y más adelante indica nuevamente ... el propietario inicial podrá ejercer directamente o contratar con otra persona natural o jurídica la administración provisional del CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II, III

Doctrinariamente el tratadista HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO en su libro Código General del Proceso – Parte general, Ediciones Dupré 2016, ha señalado frente a esta excepción que: “se presenta cuando el sujeto de derecho, que demanda o es demandado, no tiene tal calidad, bien porque la perdió o porque jamás tuvo vida jurídica, lo cual es muy frecuente en el caso de las personas jurídicas.

En efecto, piénsese en que se adelanta un proceso en contra de una supuesta sociedad anónima que nunca ha sido constituida, o contra una fundación que no ha llenado los trámites necesarios para tal calidad; resulta innegable que en tales casos no existe el sujeto de derecho demandado, como tampoco lo hay si se demanda como si estuviera viva a la persona natural que falleció...” (negrilla y cursivas fuera de texto).

Que para que cambie la calidad de las personas que intervinieron en el acto de constitución y reglamento de la copropiedad en la escritura pública. 915 del 07/07/20 se tendría que hacer con otra escritura pública, bien por cumplimiento de la ley o por voluntad de los propietarios de unidades privadas en este y para ello el reglamento de la copropiedad exige que se requiere de la aprobación del 70% de los coeficientes de la copropiedad (art. 46 Núm 5 L. 675/01 ; art. 8 del RPH) o en su defecto una orden judicial, cambio en el que se tendría que modificar la licencia de aprobación del proyecto al ser esta la base de este estatuto reglamentario. (paralelismo de las normas jurídicas).

2. INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE

C.G.P art. 100 Num 4.

La capacidad para ser parte de las personas jurídicas está reconocida en el numeral primero del art. 53 CGP.

Esta capacidad proviene de su personería jurídica, contrario sensu, las entidades u órganos que carecen de tal atributo no pueden ser parte procesal, salvo que exista una ley que autorice de manera expresa su legitimación procesal.

*Doctrinariamente el tratadista HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO en su libro Código General del Proceso – Parte general, Ediciones Dupré 2016, ha señalado frente a esta excepción que: “se presenta cuando el sujeto de derecho, que demanda o es demandado, no tiene tal calidad, **bien porque la perdió** o porque jamás tuvo vida jurídica, lo cual es muy frecuente en el caso de las personas jurídicas. En efecto, piénsese en que se adelanta un proceso en contra de una supuesta sociedad anónima que nunca ha sido constituida, o contra una fundación que no ha llenado los trámites necesarios para tal calidad; resulta innegable que en tales casos no existe el sujeto de derecho demandado, como tampoco lo hay si se demanda como si estuviera viva a la persona natural que falleció...” (negrilla fuera de texto).*

El conjunto residencial valle de san remo Etapas I, II, III es un proyecto de vivienda aprobado bajo la modalidad “por Etapas” de conformidad a los artículos 7 y los párrafos primero y segundo del art. 24 de la L. 675/01; y en el RPH parte de constitución y los artículos 140 y 141 del estatuto reglamentario de la copropiedad.

El proyecto fue aprobado por la curaduría urbana segunda de Neiva H, como se establece en el artículo SEXTO de la escritura 915 del 07/07/2020 y ARTICULO 20 del RPH (Constitución de la propiedad horizontal y reglamento de la propiedad) protocolizada en la notaría primera circulo Neiva H, en cumplimiento del art. 5 de la L. 675/01. (anexo).

Los artículos 7 y 24 de la L. 675/01 indican el procedimiento a seguir cuando los proyectos de construcción de viviendas son aprobados bajo la modalidad por etapas, y en armonía con estas normas los artículos 140 y 141 del estatuto reglamentario de la copropiedad conjunto residencial Valle De San Remo etapas I-II-III dan claridad y establecen expresamente el procedimiento especial y particular para esta copropiedad iniciando con la etapa I y la adición de las siguientes en este proyecto de vivienda de interés social, construyéndose cada etapa de forma separada, con escritura propia y reglamento provisionales.

En las normas precedidas del RPH se establece con claridad que cuando los proyectos de viviendas son aprobados por etapas, cada etapa funciona de forma separada e individual con respecto de las otras (Como un conjunto que funciona de



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

forma independiente con el funcionamiento de sus órganos de dirección y administración) y las otras etapas se van integrando cada vez que cada etapa cumpla con la condición contenida en la norma indicada en el Art. 52 L. 675/01). esto es que cuando el propietario inicial haya construido y enajenado el Cincuenta y Uno por Ciento (51%) de los bienes privados, de la etapa I en nuestro caso, cuando esta condición se cumpla, ***cesara de pleno derecho la gestión de propietario inicial como administrador provisional.***

Esto quiere decir, que la provisionalidad tiene una *condición resolutoria*, enmarcada en el hecho *futuro e incierto* de que el propietario inicial alcance la construcción y enajenación de bienes privados que representen no menos del 51% de los coeficientes de copropiedad. El efecto es inmediato. La norma no relativiza ni modera, solo indica de manera imperativa: “una vez se haya construido y enajenado...” “...cesará...”. Cualquier acto de administración ejercido con posterioridad al acaecimiento de la condición, salvo causal eximente de responsabilidad, se podrá ver sometido a la declaratoria de nulidad por falta de capacidad legal.

Para la introducción del presente recurso de reposición, la ley y el reglamento de copropiedad son expresos en indicar la condición resolutoria del art. 52 de la L. 675/01, misma condición que en consonancia con la ley se encuentra contenida en el art. 140 del RPH de la copropiedad.

Literal (a). A más tardar cuando el propietario inicial haya construido y enajenado un número de unidades privadas que represente al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la I ETAPA del conjunto, deberá informar de dicha circunstancia y convocar a asamblea de conformidad con lo previsto en el reglamento, siguiendo con el procedimiento para realizar la entrega de la administración provisional definitiva a los propietarios de unidades de vivienda de la copropiedad.

Que, debido al anterior incumplimiento de quien se inscribió como propietario inicial; La Asamblea general de propietarios del conjunto residencial valle de San Remo etapas I-II-III, en busca de establecer una persona responsable de las obligaciones contractuales y urbanísticas, en asamblea extraordinaria celebrada el 12 de agosto de 2022 y habiéndose construido y enajenado el 100% de la totalidad de las unidades privadas de la Etapa I de este proyecto, constituyó a CONSTRUESPACIOS S.A.S en mora de sus obligaciones contractuales y urbanísticas por no haber entregado las zonas comunes de la etapa I y decidieron remover del cargo al señor Alberto Calderón Ninco, administrador provisional nombrado por la constructora por haberse configurado la incapacidad legal y estatutaria, esto es la contenida en el art. 52 de la ley.

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

Así mismo, el Consejo de Administración del conjunto residencial mediante Acta 001 del 23 de agosto de 2022 decidió nombrar como administrador en propiedad al Señor Luis Eduardo Gonzales Borje identificado con CC 7725938; quién al solicitar su inscripción ante esta secretaria municipal fue negada mediante Res. 256 del 03/10/22 con argumentos contrarias a las normas que rigen esta materia, pero lo que es de gran relevancia para este proceso es que la Resolución 334 de 2022 por medio de la cual resuelve el recurso de reposición del acto administrativo que negó la inscripción (página 6 numeral 3 indicó “**..QUE CONSTRUESPACIOS S.A.S NO ES EL PROPIETARIO INICIAL** para constituirlo en mora de sus obligaciones contractuales y legales.

3. La constitución en mora la realizan frente a la empresa CONSTRUESPACIOS SAS quien no ostenta la calidad de propietario inicial del proyecto como lo ha sido reclamado por parte de los residentes del proyecto en peticiones precedentes al momento de solicitar la revocatoria directa del acto de inscripción del administrador provisional.

En el acta de asamblea extraordinaria firmaron su presencia y tomaron decisión unánime 42 propietarios o sus delegados que superan la condición contenida en el art. 52 de la ley 675/01 teniendo que en la etapa I son 76 unidades privadas.

Así las cosas, señor Juez, queda demostrado de manera sumaria que la administración provisional ejercida por esta constructora, desde el día 12 de agosto de 2022 no tiene capacidad legal para ser parte en este proceso por expreso mandato legal contenido en el art. 52 Ibidem, por tanto cualquier acto de administración ejercido con posterioridad al acaecimiento de la condición, salvo causal eximente de responsabilidad, se podrá ver sometido a la declaratoria de nulidad por falta de capacidad legal.

3. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES. C.G.P art. 100 Numeral 5

Numerales 4 y 11 del Art. 82 C.G.P y en concordancia con el Parágrafo PRIMERO DEL ARTICULO 50 DEL RPH.

Es necesario precisar, que tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, “el defecto que debe presentar una demanda para que se le pueda calificar de inepta o en indebida forma, tiene que ser verdaderamente grave, trascendente y no cualquier informalidad superable lógicamente, pues bien se sabe que una demanda cuando adolece de cierta vaguedad, es susceptible de ser interpretada por el juzgador, con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe los capítulos petitorios del libelo” 1

Ley 675/01 ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como **anexos** a la respectiva demanda el **poder debidamente otorgado**, el **certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica** demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria** o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

- ❖ DEL PODER DEBIDAMENTE OTORGADO. En este mandato se establece como persona jurídica a conjunto residencial valle de san remo y el nombre de la copropiedad en la que mi prohijada tiene su unidad privada es Conjunto residencial valle de san remo *Etapas I-II-III*, ello de conformidad a lo indicado en el capítulo II del reglamento de la copropiedad (Escritura pública. 915 del 07/07/20. Notaria primera de Neiva H. la cual establece en su ARTICULO 11. DENOMINACION Y DOMICILIO. **La persona jurídica constituida a través de este reglamento se denomina CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I-II-III.**

El mandato en el poder, No es claro, si bien es cierto informa la autoridad que considera competente, el demandante no indica con claridad su mandato. Solo dice cuotas de administración propiedad horizontal y según el art. 48 de la ley especial y del estatuto reglamentario lo establece como “El cobro de expensas ordinarias y extraordinarias”.

1. EL ESCRITO DE DEMANDA. Es este introductorio tampoco el demandante corresponde a la persona jurídica copropiedad donde tiene una unidad privada mi prohijada, pues como ya se manifestó es el conjunto residencial valle de san remo **Etapas I-II-III.**

Tampoco se tiene en esta demanda la identificación (NIT) que nos indica que es una persona jurídica que reclama a través de un representante legal.

Hechos de la demanda. El escrito de demanda no contiene en sus hechos el día, las condiciones y circunstancias especiales por la cuales mi prohijada la señora KELLY TATIANA OCAMPO VARGAS adquirió una obligación para con la copropiedad en la que ella reside. Conjunto Residencial Valle De San Remo **Etapas I-II-III.** hecho necesario en estos procesos para establecer una obligación clara expresa y exigible.

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

Cobros no debidos. En el artículo QUINTO. escrito de demanda establece cobros para mi prohijada desde el mes de abril de 2021 y la administración provisional inicia desde el 17/12/21 en una completa discordancia e incoherencia con respecto del documento certificación de deuda expedido por el administrador provisional.

De los intereses de mora. El escrito de demanda en el articulado CUARTO establece cobro de intereses, pero no indica si es conforme al RPH o el establecido por ley.

De las pruebas en la demanda. Tanto el certificado de existencia y representación de la persona jurídica en este relacionado, como el Rut, "No corresponden al nombre de la persona jurídica en la que tiene una propiedad mi prohijada, en estos aparece conjunto residencial valle de san remo y mi prohijada la señora Kelly Tatiana Ocampo Vargas tiene su propiedad en el conjunto residencial valle de san remo Etapa I-II-III conforme lo indica el artículo 11 del RPH de la copropiedad.

De la certificación de deuda. Insuficiente conforme a que como se ha expuesto, no corresponde a la realidad de los hechos y de las sumas relacionadas para su cobro.

Del contrato de encargo fiduciario. Documento extraño al proceso de establecer una obligación en el pago de expensas comunes, la fiducia tiene naturaleza distinta a la de administrar copropiedades.

De la suma colocada en el "Acta de entrega de la casa" la nota en primer lugar no obliga, por estar debajo de las firmas, como también obsérvese que esta no guarda concordancia con los valores colocados en el documento que presenta el administrador Provisional como certificado de deuda.

El art. 50 del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial valle de san remo etapas I,II,III indica el procedimiento a seguir para reclamar judicialmente el cobro de las obligaciones a cargo de los propietarios o tenedores de las unidades privadas, **estableciendo una condición**, exactamente en el numeral 1 del PARAGRAFO PRIMERO. Además de los referidos documentos, podrán anexarse a la demanda ...

*El acta de la asamblea o del consejo de administración según corresponda, en la que conste la obligación en forma clara, expresa y exigible, documento que constituye prueba suficiente del título ejecutivo base de la acción, **es decir que para efectos del cobro de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias se anexara copia del acta de asamblea en la que conste la contribución fijada, la fecha de pago y los intereses de mora.***

Como lo puede apreciar esta apoderada judicial el representante legal de la copropiedad conjunto residencial valle de san remo omitió esta formalidad que le ordena el reglamento de la copropiedad, pues es precisamente en el acta de asamblea en la que se establece la obligación clara expresa y exigible de los copropietarios con respecto al pago de expensas comunes (Func. Asamblea art. 38 Num. 4 y 47 Actas L. 675/01 // RPH artículos 108 actas De Asamblea; 111 Funciones de la asamblea literal n. **Determinar el valor de las expensas mensuales a cargo de los propietarios indicando la época de vencimiento de cada una, de manera que las obligaciones de cada propietario figuren en la respectiva acta en forma clara, expresa, exigible.** Y el art. 109 OBLIGATORIEDAD. Indicando que las decisiones tomadas en asamblea son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios.

2. Falta de lleno de los requisitos sustanciales al no aportar el certificado de la superintendencia financiera de Colombia.

Numeral 5 del Art. 84 del C.G.P en concordancia con el Artículo 48 de la Ley 675 de 2001 y Parágrafo PRIMERO DEL ARTICULO 50 DEL RPH.

ARTICULO 48 ley 675 de 2001 Establece que los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas comunes, con sus respectivos intereses, podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda 1. el poder debidamente otorgado, 2. el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, 3. el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y **4. copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior**

se puede apreciar en los anexos que acompañaron la demanda ejecutiva, que el demandante no aportó El certificado de intereses expedido por la Superintendencia financiera de Colombia a efectos de certificar la tasa y el cálculo que sobre la misma se hizo por parte del demandante y en ese sentido corroborar que no se esté realizando el cobro de lo no debido, incumpliendo de este modo los requisitos exigidos en el artículo 48 de la ley 675 de 2001 para este procedimiento ejecutivo que se pretende iniciar.

El certificado expedido por el administrador provisional es un título ejecutivo por mandato de la ley, pero que este debe ser suficiente y contener la obligación de forma clara, expresa y exigible conforme a las normas precedidas art. 422 C.G.P; además del cumplimiento de la condición que las partes hayan establecido para su exigencia.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

No se arrimó dentro de los anexos de la demanda el certificado de intereses proferido por la Superintendencia Financiera que establece los intereses bancarios en cada mes, incumpliendo con ello el mandato legal en el cumplimiento de los requisitos legales de la norma especial a efectos de proceder con la ejecución de la presunta deuda en contra de mi prohijada.

4. PLEITO PENDIENTE (Núm. 8 Art. 100 C.G.P)

Como se puede establecer en el RPH del conjunto residencial Valle de San Remo, el propietario inicial es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A y no el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por tal ante los reclamos de ilegalidad, propietarios de la copropiedad realizaron los respectivos reclamos ante la secretaria de Gobierno del Municipio para que dentro de su competencia corrigiera o se anulara el acto administrativo Resolución 383 del 17 de diciembre de 2021 que inscribió y certificó la existencia y representación de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO etapas I,II,III y que también en este mismo acto inscribió al administrador provisional.

De recordar que quien solicitó estas inscripciones no ostenta la calidad de propietario inicial, por tal no estaba legitimado para solicitarlas.

La Secretaria de Gobierno Municipal de Neiva H, en aras de corregir su falta administrativa en el deber que le asiste de verificación de los documentos para certificar, dio inicio a las correspondientes acciones administrativas y judiciales y es por ello que lo informa en la certificación del día 09 de septiembre de 2022 en la que certifica que el señor Alberto Calderón Ninco es representante legal y/o administrador provisional de la mencionada copropiedad pero ***también le aclara que el contenido de la resolución 383 del 17/12/21 está siendo objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa, a través del medio de control de nulidad.***

La excepción previa de pleito pendiente requiere de los siguientes elementos concurrentes y simultáneos: (i) que exista otro proceso en curso, (ii) que las pretensiones sean idénticas, (iii) que las partes sean las mismas y iv) que haya identidad de causa, es decir, que los procesos estén soportados en los mismos hechos (M. P. José Fernando Reyes).

Así las cosas, tenemos **(i)** Que existe otro proceso en curso encaminado a corregir el acto contrario que certifico la Secretaria de Gobierno **(ii)** Que las pretensiones son las aclarar que Construespacios S.A no es el propietario inicial y por tal de corregir y/o anular la Res 383 del 17/12/21 ya que revisando la escritura pública el propietario Inicial es acción Sociedad Fiduciaria S.A. y no Construespacios S.A para con ello poder reclamar derechos y obligaciones a la persona determinada en el reglamento de la copropiedad, **(III)** que atendiendo que es una copropiedad



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

sometida a propiedad horizontal las partes serian la administración provisional de la copropiedad vs propietarios del conjunto residencial valle De San Remo Etapas I-II-III del cual mi prohijada hace parte por ser propietaria de una unidad privada en esta copropiedad, **(IV)** Garantizar y reclamar los derechos y obligaciones que le demanda la L. 675/01 y el estatuto reglamentario que rige la copropiedad, entendiendo que los procesos están soportados en los mismos hechos, cuando se busca eliminar el abuso de la posición dominante que la constructora CONSTRUESPACIOS S.A.S ilegalmente ha ejercido con los propietarios de unidades privadas de la copropiedad y que le ha permitido realizar acciones contrarias a derecho como lo es la presente demanda en la que se presenta una certificación de deuda sin el cumplimiento de los procedimientos que le demanda la ley y el estatuto reglamentario de la copropiedad.

5. En auto de ponente de la Sección Primera del Consejo de Estado explica que la excepción previa de pleito pendiente tiene como objetivo garantizar el principio de seguridad jurídica, bajo el entendido de procurar certeza en las decisiones judiciales que diriman las controversias que se suscitan en la comunidad y alcanzar su correspondiente eficacia. También se evita que de forma simultánea se tramiten dos o más procesos con idénticas pretensiones, causa petendi y partes, y se impide que se profieran decisiones eventualmente contradictorias. En este sentido, el despacho precisó algunos presupuestos para la configuración de esta excepción, como son: (i) que exista otro proceso en curso, de no ser se configuraría más bien la excepción de cosa juzgada; (ii) que las pretensiones sean idénticas; (iii) que las partes sean las mismas y (iv) que los procesos estén fundamentados en los mismos hechos.

SEGUNDA: Decretar la terminación del proceso de la referencia en contra de mi representada.

TERCERA: Dar aplicación a lo contenido en el art. 86 C.G. P.

CUARTA: Se levanten las medidas cautelares que se hayan realizado en contra de mi poderdante la señora KELLY TATIANA OCAMPO VARGAS.

QUINTA: Condenar a la parte ejecutante al pago de costas, agencias en derecho y demás perjuicios que ocasione con la presentación de esta acción ejecutiva.

DERECHO

- Artículos 100 ; 422; **442 Núm. 3**, del Código General del Proceso.
- Art. 1, 3; 4; párrafo primero **5**; 8, 32;33; 37;47; 51, 52 Ley 675/01 Propiedad Horizontal.
- *Sentencia de unificación N° 004 Corte Constitucional. 08 de febrero de 2018.*



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

- Artículos 2 de la esc. de constitución de la persona jurídica y los artículos 12,14, 50 parágrafo primero, 140 y 141 del estatuto reglamentario que rige la copropiedad conjunto residencial valle de san remo.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales:

1. Que tanto el certificado de inscripción y certificación de una persona jurídica y el RUT de esta No corresponden al nombre de la copropiedad en la que tiene una unidad privada mi defendida la señora Kelly Tatiana Ocampo Vargas. Ello como lo establece el ARTICULO 11 del RPH.
2. La Escritura pública 915 RPH de la copropiedad, documento ya aportado por la parte demandante.
3. Certificado de existencia y representación de la persona jurídica valle de san remo del 09/09/22 aportado por el extremo demandante con la Aclaración que está siendo objeto de control de legalidad.
4. Acto administrativo Res. 334/2022 emitido por la secretaria de gobierno de la ciudad de Neiva y en el que se indica que Construespacios no es el propietario inicial en este proyecto de viviendas de interés social.
5. Acta extraordinaria realizada el día 12/08/2022 por la Asamblea general de propietarios del conjunto residencial, donde se remueve del cargo al administrador provisional Alberto Calderón Ninco.
6. Acta 001 del consejo de administración de fecha 23/08/2022 donde se realiza el nombramiento del administrador en propiedad del conjunto residencial.
7. Con fundamento en el Núm. 3 del art. 84 C.G.P. Solicito a la Administración provisional certificación de venta y entrega de las unidades privadas de la Etapa I del Conjunto Residencial Valle de san remo a la fecha 17 de diciembre de 2021.

ANEXOS

1. Poder especial debidamente otorgado
2. Documento de identificación del profesional en derecho y Tarjeta profesional
3. Acta Extraordinaria de Asamblea de fecha 12 de agosto de 2022
4. Acta 001 del Consejo de Administración del conjunto residencial de fecha 23 de agosto de 2022.
5. Resolución 334 de 2022 expedido por secretaria de gobierno municipal.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones al correo electrónico sotocardenasabogados@gmail.com; y al abonado telefónico 3154117337.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lina Maria Cardenas Gonzalez", written over a horizontal line.

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ
CC. 26.428.471
T.P. 181132 C.S.J

Doctor

JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ

JUEZ 03 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE

cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co

NEIVA-HUILA

E.S.D.

REF: Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía Rad. 2022-801

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ , mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada y portadora de la tarjeta profesional 181132 del C.S.J, obrando en mi condición de apoderada judicial de la Señora KELLY TATIANA OCAMPO VARGAS CC. 1.075.261.509, según poder conferido en los términos de la ley 2213 de 2022, respetuosamente manifiesto a su autoridad, que con fundamento en el **art. 430 del C.G.P** y estando dentro de la oportunidad legal contemplada en el art. 318 del C.G.P, interpongo **RECURSO DE REPOSICION** contra la providencia de mandamiento ejecutivo del 01/02/2023 en contra de mi poderdante, misma que le fue notificada el día 03/02/2023 a su correo electrónico; con el objeto se **REVOQUE** en su totalidad esta orden de mandamiento de pago por considerar que el certificado presentado por la parte demandante es insuficiente por carecer de una obligación clara, expresa y exigible, como también de no contener la obligación que le ordena el estatuto reglamentario de la copropiedad y en su lugar, **NIEGUE** la demanda, pretensiones y medidas cautelares solicitudes por la parte demandante en contra de mi poderdante.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada La **IMPROCEDENCIA DEL PROCESO EJECUTIVO POR FALTA DE LLENO DE REQUISITOS SUSTANCIALES**; presentada por la parte demandante.

El Artículo 48 de la Ley 675 de 2001 establece **PROCEDIMIENTO EJECUTIVO**. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda 1. el poder debidamente otorgado, 2. el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **3. el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y 4. copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.**

Por su parte, el Artículo 422 del CGP Señala: TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo.

El título ejecutivo puede ser singular cuando está contenido o constituido por un solo documento, como lo sería un título valor porque este trae consigo además del concepto, el nacimiento de la obligación y la firma del obligado; pero el Título Ejecutivo también puede ser complejo cuando se requiere necesariamente que esté integrado o condicionado a la presentación de documentos que aclaren y respalden una obligación como lo serían los contratos, las facturas, las *actas de asamblea*, mandatos expresos etc, que establecen con claridad y de forma expresa la obligación de acuerdo y atendiendo a los procedimientos establecidos en la materia para constituirla.

ARTICULO 3 de la Ley 675/01.

Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. **Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.** (negrilla fuera de texto).

ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS L.675/01.

Numeral 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen *de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.*

ARTICULO 29 Ibidem. **PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.** Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, **de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.** (negrillas fuera de texto)

El reglamento de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Valle de San Remo claramente establece las reglas y define los derechos y obligaciones para los propietarios. El Art. 50 PARAGRAFO PRIMERO Num. 1 **establece una condición ... que para el cobro por vía judicial del pago de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias se anexara copia del acta de asamblea que conste la contribución fijada, la fecha de pago y los intereses de mora en caso de incumplimiento en su pago, transcribiendo el artículo del reglamento relativo a los coeficientes de copropiedad e índices de contribución.**

ARTICULO 38 L. 675/01 NATURALEZA Y FUNCIONES. De la asamblea general de propietarios.

Num 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto **y las cuotas** para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. (negrilla fuera de texto).

Con lo anterior quiero indicar que quien está facultado para fijar o establece el valor de las cuotas de administración es la asamblea general de propietarios y no como lo realizó este administrador provisional, que en una flagrante arbitrariedad impone un valor por concepto de cuota de administración sin realizar los procedimientos que le demanda la ley y el estatuto de la copropiedad bajo el concepto errado y acomodado a sus intereses, pues si bien es cierto el administrador cobra (no establece o fija el presupuesto, ésta facultad solo le está dada a la Asamblea General de Propietarios ; lo es por lo estrictamente señalado en el art. 51 Num 8; pero que en cumplimiento del debido proceso que demanda esta materia dentro de estas funciones el administrador debe: (4). *Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*

A su vez el Art. 140 Del Reglamento de la copropiedad se lo indica, como también le aclara en el PARAGRAFO TERCERO de este mismo artículo *“quien ejerza el cargo de administrador provisional del conjunto, tendrá las mismas facultades y ejercerá las mismas funciones determinadas en este reglamento para el administrador definitivo”* y el PARAGRAFO CUARTO informa. **Tanto el presupuesto provisional como el presupuesto definitivo aprobado por la asamblea, tendrán fuerza obligatoria para los propietarios del conjunto...**

ART. 47. L. 675/01 ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

Las actas de la asamblea general de propietarios son las que contienen las distintas decisiones tomadas para la copropiedad, la aprobación del presupuesto, la cuota de administración o pago de expensas comunes para cada propietario indicándose su unidad y la obligación que le corresponde conforme al grado de participación teniendo como base el coeficiente indicado en el RPH, la tasa de intereses de mora etc; es ahí donde se encuentra en esta materia la obligación clara, expresa y exigible.

NOTA: De aclarar que el propietario inicial también es propietario de las unidades privadas que no ha enajenado por tal debe contribuir en el pago de las expensas comunes, omisión que realiza este administrador provisional nombrado por la constructora, al emitir este certificado a su autoridad, lo que además de no contener el nacimiento de la obligación, ni el cumplimiento de la condición, tampoco contiene una información exacta en lo que respecta a la realidad de lo que correspondería pagar por concepto de expensas comunes ordinarias, al que ahora se presenta como propietario inicial de conformidad al coeficiente que le corresponde por las unidades privadas que ha construido y no ha enajenado.

No existe Acta aprobada por la asamblea General De Propietarios que indique la obligación por este concepto para mi prohijada la señora Kelly Tatiana Ocampo como lo demanda la ley y el estatuto reglamentario de la copropiedad, documento necesario en materia de propiedad horizontal para establecer la obligación que le corresponde a cada propietario de unidad privada en el pago de expensas comunes, como tampoco se informa en el escrito de demanda el hecho que le sirva al demandante de base para establecer sus pretensiones (Nacimiento de la obligación "Acta")

No existe el acta porque este administrador nombrado por la Constructora dentro de sus arbitrariedades no reconoce el máximo órgano en una copropiedad en materia de PH "La asamblea General De Copropietarios", misma que nace por ministerio de la ley, por tal razón este adm. Provisional no convoca a asamblea general de propietarios para con ello imponer de forma arbitraria a los propietarios el pago de unos valores sin estar facultado legal ni estatutariamente para ello de conformidad al art. 51 Ibidem; art. 127 RPH.

La Sección Tercera del Consejo de Estado, mediante auto Nro. 17001-23-33-000-2019-00516-01 del 31 de agosto de 2021 enfatizó:

NATURALEZA DEL PROCESO EJECUTIVO / FUNCIONES DEL JUEZ / DERECHO DE ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA / REQUISITOS DE LA DEMANDA / CORRECCIÓN DE LA DEMANDA / INADMISIÓN DE LA DEMANDA / MANDAMIENTO EJECUTIVO / MANDAMIENTO DE PAGO / CLASES DE TÍTULO EJECUTIVO / REQUISITOS DEL TÍTULO EJECUTIVO / ELEMENTOS DEL TÍTULO EJECUTIVO / CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DEL TÍTULO EJECUTIVO

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

[E]n los procesos ejecutivos, al igual que en los ordinarios, el juez debe verificar que la demanda cumpla con los requisitos formales exigidos, y en caso de que esta no reúna alguno, no procede su rechazo, en el proceso ordinario, ni es causal de negativa de mandamiento de pago, en el proceso ejecutivo; el defecto formal da lugar a la inadmisión de la demanda, con el fin de que se corrija, dentro del término de 10 días so pena de rechazo (...) el juez podrá inadmitir la demanda ejecutiva para que corrija los requisitos formales de la misma, pero no para que el ejecutante complete el título ejecutivo presentado. Lo anterior en atención a que el juzgador debe diferenciar en los procesos ejecutivos entre los requisitos formales y los de fondo de la demanda. La falta de requisitos formales da lugar a la inadmisión y la falta de requisitos de fondo que corresponden a que los documentos allegados no conforman título ejecutivo, ocasiona la negativa de mandamiento de pago, porque quien pretende ejecutar no demuestra su condición de acreedor, lo anterior en acatamiento a lo dispuesto en el [artículo 430](#) del [CGP](#) que condiciona la expedición del auto de mandamiento de pago a que la demanda se presente “acompañada de documento que preste mérito ejecutivo”. (...) en las demandas ejecutivas, el ponente deberá verificar que se cumpla con todas las exigencias formales, y conceder a la parte la posibilidad de corregirla, cuando advierta que aquellas no se satisfacen, con lo cual se garantiza el derecho de acceso a la Administración de Justicia.

CLASES DE TÍTULO EJECUTIVO / REQUISITOS DEL TÍTULO EJECUTIVO - Obligación clara, expresa y exigible / FUNDAMENTO DEL TÍTULO EJECUTIVO / NORMA APLICABLE AL TÍTULO EJECUTIVO / ELEMENTOS DEL TÍTULO EJECUTIVO / CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DEL TÍTULO EJECUTIVO / DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL TÍTULO EJECUTIVO COMPLEJO / REITERACIÓN JURISPRUDENCIAL / INTEGRACIÓN DEL TÍTULO EJECUTIVO / AUTENTICIDAD DEL DOCUMENTO / CARACTERÍSTICAS DEL TÍTULO EJECUTIVO

[E]l título ejecutivo puede ser singular, cuando está contenido o constituido por un solo documento, por ejemplo un título valor, o puede ser complejo, esto es, cuando se encuentra integrado por un conjunto de documentos, como por ejemplo por un contrato, más las constancias de cumplimiento o recibo de las obras, servicios o bienes contratados, el reconocimiento del deudor respecto del precio pendiente de pago, el acta de liquidación, etc. Todos los documentos allegados con la demanda deben valorarse en su conjunto, con miras a establecer si constituyen prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante, como lo establece el [artículo 422](#) del [C.G.P.](#) El título ejecutivo deberá demostrar la existencia de una prestación en beneficio de una persona, es decir, que el obligado debe observar en favor de su acreedor una conducta de dar, de hacer o de no hacer y esa obligación debe ser expresa, clara y exigible, requisitos que ha de reunir todo título ejecutivo, no importa su origen. (...) los títulos ejecutivos deben gozar de ciertas condiciones esenciales, unas formales y otras sustanciales. Las primeras se refieren a que la obligación debe constar: i) en documentos auténticos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él, o ii) en providencias emanadas de autoridades competentes que tengan fuerza ejecutiva, conforme a la ley, como, por ejemplo, las sentencias de condena y otro tipo de providencias judiciales que impongan obligaciones, verbigracia, aquellas que fijan honorarios a los auxiliares de la justicia, las que aprueban la liquidación de costas, etc. Las condiciones sustanciales, por su parte, se traducen en que las obligaciones que se acrediten a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o de su causante sean claras, expresas y exigibles.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

NOTA DE RELATORÍA: Al respecto, consultar auto del 4 de mayo de 2002; Exp. 15679; C.P. María Elena Giraldo Gómez y del 30 de marzo de 2006; Exp. 30086; C.M.E.G.G..

En lo que respecta a esta forma especial de dominio (Art. 1 L.675/01) y la definición que establece el art. 3 Ibidem RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. **"REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."** Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

En atención a lo ordenado en la norma y estatutariamente establecido podemos establecer que el documento aportado por el administrador provisional en esta demanda como certificado de deuda no se le puede considerar un título ejecutivo suficiente por no contenerse en este los presupuestos de ley para la exigencia de la obligación que pretende.

- ❖ El art. 50 del Reglamento De Propiedad Horizontal de la copropiedad "Conjunto Residencial Valle De San Remo etapas I-II-III para el cobro de obligaciones a cargo de los propietarios o tenedores de unidades privadas, esto es, que es esta norma particular a seguir del estatuto reglamentario de la copropiedad la que establece los documentos que le servirán de base para exigir sus derechos y que se encuentra clara y expresamente consignada en el *Núm., 1 párrafo primero art. 50 del estatuto reglamentario de la copropiedad.*

Por voluntad expresada en el Estatuto de la Copropiedad se requiere del cumplimiento de una condición para iniciar por vía judicial el cobro en la mora por en el pago de las expensas comunes y es ANEXAR el *Acta de asamblea de propietarios la que aprueba y establece con la aplicación del coeficiente de participación que le correspondió a cada uno de ellos en el RPH para reclamar y exigir los derechos y obligaciones en esta copropiedad, en esta acta de asamblea se establece de forma expresa y clara la obligación que le corresponde a cada propietario de la copropiedad como lo es el valor fijado por la asamblea para el pago de expensas comunes y ordinarias*, asambleas que por mandato legal y estatutario de la copropiedad se deben realizar dentro del periodo fiscal de cada año, mimas que en esta copropiedad nunca se han realizado con el fin de establecer la cuota de administración por tal no existe acta que contenga una obligación específica para mi poderdante.

Por tal no se debe tomar este documento (certificación de deuda expedida por el administrador) como una tarifa legal.

En conclusión para que sean llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda, el demandante debió informar en la certificación de deuda, cuándo se originó la deuda y estipular en este la obligación clara, expresa y exigible que le correspondería a mi poderdante la señora Kelly Tatiana Ocampo como se lo ordena la ley especial y el reglamento de la copropiedad, pero también debió cumplir la condición contenida en el contrato de voluntades que establece las reglas de la copropiedad, esto es la contenida en el parágrafo primero, numeral 1 del artículo 50 del RPH de la copropiedad “ **para efecto del cobro de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias se anexara copia del acta de la asamblea en la que conste la contribución fijada, la fecha de pago y los intereses de mora en caso de incumplimiento de su pago, transcribiendo el artículo del reglamento relativo a los coeficientes de copropiedad en índices de contribución ...**”

Son las actas aprobadas por la asamblea general de propietarios o del consejo de administración según sea el caso, el documento que contiene la obligación clara, expresa y exigible en esta forma especial de dominio denominada ley de propiedad horizontal (L. 675/01), porque allí se establece con claridad las obligaciones que tiene cada propietario de unidad privada frente a la obligación en el pago de expensas comunes y otras de carácter monetario (art.47 L. 675/01 y 108 del RPH), en estas queda plasmado la aprobación de los presupuestos financieros, se establece el valor con que se va a contribuir por concepto de pago de expensas, se establece el nombre de cada propietario, su unidad privada, la obligación que le corresponde usando para ello la aplicación del coeficiente provisional que previamente se encuentra establecido en el RPH, fechas de pago, los interés a cobrar por la mora en el pago de estas obligaciones, el grado de participación en las expensas comunes de cada propietario con la aplicación del coeficiente etc.

Que conforme al Inciso segundo del art. 427 del C.G.P. no procede ejecución alguna contra mi cliente toda vez que este demandante no acredita el cumplimiento de la condición contenida en la norma precedida, estando condicionado su reclamo a anexar en su demanda el acta de asamblea que constara la contribución fijada

❖ **AUSENCIA DEL CERTIFICADO EXPEDIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, como requisito sustancial en esta norma especial.**

El Artículo 48 de la ley especial establece el procedimiento que debe seguir los administradores de la PH para iniciar los cobros de expensas ordinarias y comunes por vía judicial y los documentos que deben aportar a la demanda, de igual manera el ART. 50 del RPH estatuto reglamentario de la copropiedad indica claramente que además de los documentos relacionados en los literales a,b y c, se deberá aportar

a la demanda la **copia del certificado de intereses expedida por la superintendencia financiera o por el organismo que haga sus veces.**

Como se puede apreciar en los anexos que acompañaron la demanda ejecutiva, tampoco se aportó por la parte demandante el certificado de intereses expedido por la Superintendencia financiera de Colombia que le permitiera a su autoridad en primer lugar establecer que el demandante cumple con lo ordenado en la ley y en el estatuto reglamentario de la copropiedad, como también que los intereses mes a mes indicados en el documento que el demandante presenta como certificación de deuda corresponden realmente a los indicados por la Superfinanciera y que con ellos se realizó una verdadera operación aritmética para su cobro de conformidad a la materia que nos ocupa.

Así entonces su señoría podemos establecer que el certificado expedido por el administrador provisional del Conjunto Residencial Valle De San Remo **etapas I-II-III** es insuficiente por no contener la obligación de forma clara, expresa y exigible conforme a las normas precedidas art. 422 C.G.P); además no cumple la condición que el estatuto reglamentario de la copropiedad tiene establecido para el cobro en el pago de expensas ordinarias y comunes para esta copropiedad;

De igual manera como lo puede apreciar este sensor no se arrimó dentro de los anexos de la demanda el certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera, requisito necesario que le sirve de base a este certificado de deuda para establecer con ello una obligación clara expresa y exigible con respecto a los valores a cobrar por concepto de interés de mora.

incumpliendo el pleno de los requisitos legales de la norma especial a efectos de proceder con la ejecución de la presunta deuda en contra de mi prohijada.

❖ **NO EXISTE ACREEDOR DE LA OBLIGACION.**

Como se puede establecer en la escritura pública 915 del 07/07/2020 o RPH ya aportada por el demandante; el que ostenta la calidad de propietario inicial de la copropiedad es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A**, así se contempla expresamente en esta carta pública y de ello se da claridad en sus consideraciones, el ARTICULO 2. parte constitución SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES **propietario inicial**; De igual manera para ejercer la administración provisional el art. 140 del mismo estatuto reglamentario advierte **...Para efectos de este articulado, cada vez que se encuentre la expresión "Propietario Inicial" ha de entenderse que se refiere a la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6.**

La condición en que se encuentra Construespacios S. A. S NIT. 900.718.985-7 en esta escritura pública o RPH es la de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, pues como se advierte la obligación de este constructor es de

hacer, la de construir y entregar las unidades privadas a sus nuevos adquirentes, Construespacios S. A. S. no tiene otorgadas calidades administrativas, como tampoco existe cláusula que estipule tal delegación administrativa por parte de quien funge como propietario inicial.

Cambiar tamaño responsabilidad ya establecida en el reglamento, como la que ahora quiere ostentar Construespacios, *requiere la aprobación de la asamblea General, con el voto favorable de un numero de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto. Toda reforma deberá ser elevada a escritura pública por el administrador o representante legal, anexando copia del acta de la asamblea que aprobó tal decisión, escritura que deberá ser inscrita en la respectiva oficina de registros públicos como lo consagra los artículos 8 , 9 del RPH, pero que previo a ello se debería modificar o expedir un nuevo acto administrativo por parte de la curaduría que aprobó el proyecto atendiendo a las responsabilidades que tienen los que constituyen esta escritura pública y que se requiere para protocolizarla.*

❖ **DE LA SUPUESTA OBLIGACIÓN CONTRAÍDA AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE.**

La parte demandante solicita tener como prueba el Acta de entrega de su vivienda, afirmación que carece de sustento legal teniendo claro que para que se establezca una obligación por concepto de pago de expensas comunes de la copropiedad se debe seguir el procedimiento estipulado en la ley y en el reglamento de la copropiedad. Que este documento es ineficaz de conformidad a lo indicado en el segundo enunciado del art. 5 de la L. 675/01 ...*Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.*

Pero en especial lo contenido en el ...**PARÁGRAFO 1o.** En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Por lo anterior, el documento que aporta el demandante “Acta de entrega” de fecha 24/04/2021 en la que puede apreciarse una Nota poco común en estos documentos porque se le escribió después de realizadas las firmas que dice: “A partir del momento de la entrega del inmueble el cliente asume el pago de la administración del conjunto por valor de ciento veinte mil pesos (\$ 120.000 M/Cte). Glosa que carece de la fuerza legal y estatutaria que le exige las normas de tener claridad en quien es el acreedor de determinada obligación; aunado a ello que el valor en este



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

documento extraño a este proceso de cobro en la mora de expensas comunes es distinto del relacionado por este administrador provisional en el documento que expide como certificado de deuda.

De advertir su señoría que para la fecha en que se elaboró tal documento (24/04/21) **“No Existía Administración Provisional”**, este inicio el 17/12/21 mediante Resolución 383 con la inscripción y posterior certificación emitida por la Alcaldía municipal, por tal este administrador provisional está realizando a mi prohijada cobros no adeudados.

Para establecer una obligación con respecto en el pago de expensas comunes y ordinarias y con ello establecer la cuota de administración, debe ser presentada por el administrador, *pero aprobada mediante Acta por la asamblea general de copropietarios para con ello establecerse la obligación de forma clara, expresa y exigible*. Con ello demostrando su señoría que los cobros realizados por este administrador provisional después de certificada la propiedad y creada la administración provisional carecen de fuerza por el incumplimiento de los procedimientos legales y estatutarios, y por tal de igual manera este administrador provisional está realizando el cobro de lo no debido.

Ahora atendiendo que quien solicitó la inscripción de la persona jurídica y nombró el representante legal del Conjunto Residencial Valle de San Remo **Etapas I,II,III** no estaba legitimado para hacerlo; la Secretaria de Gobierno de la ciudad de Neiva para corregir esta irregularidad sometió a control de legalidad el acto administrativo y es por ello que esta autoridad municipal mediante Oficio FOR-GDC-01 emite certificación de fecha 09 de septiembre de 2022 ACLARANDO que el contenido de la Resolución 383 del 17/12/21 donde se certificó la persona jurídica e inscribió al administrador provisional de la copropiedad, está siendo objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa a través del medio de control de nulidad.

Así mismo, los cobros realizados en esta demanda ejecutiva por concepto de expensas comunes solo tienen obligación a partir del cumplimiento de esta obligación por parte del propietario inicial, es decir ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA que como se indicó no es el que registra en el certificado de existencia y representación de la persona jurídica, mostrándose a esta autoridad judicial que la obligación que se pretende reclamar no se encuentra clara.

La parte demandante, busca trasgiversar la calidad del propietario inicial, indicando la existencia de un contrato de encargo fiduciario, cuando este documento es de inversión de preventas de valle de san Remo, haciendo relación a la responsabilidad que tienen las partes de conocer las condiciones técnicas y contractuales en la construcción y cumplimiento en la entrega de la unidad privada que se está comprando, nada se indica en este documento que el propietario inicial-ACCION



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A le estuviera delegando funciones de administración de la copropiedad a la constructora CONSTRUESPACIOS S.A.S como fideicomitente constructor responsable, pues la obligación de este último es la de construir y realizar la entrega formal y material de estas viviendas, nada más.

Como ya se indicó esta debió estar consignada en la escritura pública de Constitución y Reglamento de propiedad de la persona jurídica conjunto residencial valle de san remo etapas I,II,III conforme al PRINCIPIO DE PARALELISMO DE LAS FORMAS JURÍDICAS (Un Decreto puede ser reformado por otro decreto, una ley reformado por otra ley, un acto administrativo por otro acto administrativo, como quiera que en Derecho las “cosas se deshacen como se hacen”).

De lo anteriormente razonado es confirmado por la doctrina: “De la autonomía de la acción ejecutiva resulta que el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el procedimiento de ejecución. Nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo. Pero por esa razón, y como consecuencia lógica, es necesario que esta certificación sea suficiente por sí misma, es decir, que debe reunir todos los requisitos de ley para que pueda tomarse como un verdadero título ejecutivo, como lo es contener la obligación clara, expresa y exigible, no basta con nombrarla, y establecer valores para su cobro si no que se tiene que establecer en este su nacimiento. (acta de asamblea), misma obligación que carece el escrito de demanda que no establece el hecho nacimiento d la obligación que le sirva de base para las pretensiones de su demanda.

Teniendo en cuenta lo precedido, es claro su señoría que el titulo ejecutivo que presenta la parte demandante, no es suficiente por 1. No contener este una obligación clara expresa y exigible entendiéndose que las certificaciones se realizan con base en el principio de la verificación y en el cumplimiento de normas legales y reglamentarias. , 2. Por no contener los requisitos que le demanda la ley como lo es el certificado de intereses bancarios expedido por la Superfinanciera , 3. por *no cumplir la condición* que le ordena el estatuto reglamentario de la copropiedad . PARAGRAFO PRIMERO del artículo 50 del RPH.

De ello da necesidad el mismo reglamento de la copropiedad cuando condiciona que *“es el acta el documento que constituye la prueba suficiente del título ejecutivo base de la acción, indicándonos también que para efectos del cobro de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias se anexara copia del acta de la asamblea que conste la contribución fijada, la fecha de pago, y los intereses de mora.”*- Parágrafo primero del art. 50 del estatuto reglamentario de la copropiedad “Conjunto Residencial valle de San Remo”.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

Con fundamento en las normas anteriormente relacionadas y los hechos facticos expuestos, esta encomienda judicial se ha demostrado con claridad que la certificación presentada por la parte demandante para este reclamo carece de la exigencia de la ley para considerársele título ejecutivo, por no contener esta certificación una obligación clara, expresa y exigible para mi poderdante.

SEGUNDA: Condenar a la parte ejecutante en perjuicios.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Sentencia de unificación de tutela N° 004 de la corte Constitucional de febrero 8 de 2018.
- L.675 DE 2001
- Artículo 422, 427 y 430 del Código General del Proceso.
- Art. 1, 3, 25, 29, 32, 48 Ley 675/01 Propiedad Horizontal.
- Parágrafo primero del Art. 50 del RPH.

PRUEBAS

1. Que la administración provisional de la Etapa I del conjunto residencial valle de san remo Etapa I-II-III inicio el 17/12/2021 conforme la Res. 383/21 expedida por la alcaldía municipal.
2. Que el certificado de deuda aportado por el administrador provisional del conjunto es ineficiente dado que no se aportó a la demanda el certificado de copia de los intereses expedido por la superintendencia bancaria de los meses que pretende cobrar en mora, *por tal motivo carece de credibilidad las sumas expuestas para su cobro.*
3. Que el documento aportado por el administrador provisional como certificación de deuda en la mora del pago de expensas comunes no contiene clara y expresamente una obligación para la señora Kelly Tatiana Ocampo Vargas, esto es indicar mediante que acta de asamblea se obligó.
4. Que el documento certificado de deuda expedido por el administrador provisional del conjunto no es suficiente porque en el escrito de demanda no contiene en sus hechos la fecha y *porque concepto mi defendida asumió una obligación para con la copropiedad Conjunto Residencial Valle DE San Remo Etapas I-II-III* , porque no se relaciona en este escrito introductorio un acta de asamblea que contenga una obligación clara expresa y exigible para mi defendida.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

5. Que el documento certificado de deuda expedido por el administrador provisional del conjunto no es suficiente porque la demanda no se le anexo un acta de asamblea que estableciera una obligación de mi prohijada para con el conjunto residencial Valle De San Remo Etapas I-II-III , condición exige el estatuto reglamentario de la copropiedad para reclamar estos supuestos cobros a través de un proceso judicial.
6. Solicito se tengan como prueba La escritura pública y reglamento para la copropiedad en la que se establece que CONSTRUESPACIOS S.A no está legitimado para reclamar estos derechos económicos a través de esta administración provisional, por tal carece de capacidad legal en esta causa.

ANEXOS

- Poder debidamente otorgado
- Identificación personal del profesional
- Las demás incorporadas al presente proceso.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones al correo electrónico sotocardenasabogados@gmail.com; y al abonado telefónico 3154117337.

Atentamente,

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ

CC. 26.428.471

T.P. 181132 C.S.J



Soto cardenas Abogados <sotocardenasabogados@gmail.com>

CONFIERO PODER

tatiana ocampo <tatis_0392@hotmail.com>

6 de febrero de 2023, 17:30

Para: Soto cardenas Abogados <sotocardenasabogados@gmail.com>

Señores

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Palacio de Justicia

Neiva Huila

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA RAD: 2022-801

KELLY TATIANA OCAMPO VARGAS, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.075.261.509 en mi condición de demandada dentro del proceso de la referencia, en virtud del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022 comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ, identificada con la cedula de ciudadanía N° 26.428.471 expedida en Neiva, T.P 181.132 del C.S.J., correo electrónico sotocardenasabogados@gmail.com, para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este despacho judicial.

Mi abogada queda facultada en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso y en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase, señor Juez, reconocerle personería a mi abogada en los términos y para los fines de presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,

KELLY TATIANA OCAMPO VARGAS

CC. 1.07.261.509 de Neiva

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO **26.428.471**

CARDENAS GONZALEZ

APELLIDOS

LINA MARIA

NOMBRES



ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **21-MAY-1978**

NEIVA
(HUILA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.67

ESTATURA

A+

G.S. RH

F

SEXO

02-AGO-1996 NEIVA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-2904600-01051296-F-0026428471-20181218

0063740723A 2

9905980289



Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:
LINA MARIA

APELLIDOS:
CARDENAS GONZALEZ

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

DIANA ALEXANDRA REMOLINA BOTÍA

UNIVERSIDAD
COOP. DE COL BOGOTÁ

FECHA DE GRADO
15/04/2009

CONSEJO SECCIONAL
HUILA

CEDULA
26428471

FECHA DE EXPEDICIÓN
10/07/2009

TARJETA N°
181132

CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO

ACTA Nro. 01-2022 DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En la Ciudad de Neiva Huila siendo las 06:40 pm del día 12 de agosto de 2022 según convocatoria realizada por el veinte por ciento (20%) de los propietarios de unidades privadas de la I Etapa del Conjunto Residencial Valle de San Remo – Propiedad horizontal - en cumplimiento del Artículo 97 del RPH y realizada a través de los correos electrónicos y grupo whatsapp; se reunieron en la vía interna de acceso a la Segunda Etapa del conjunto residencial los propietarios de la I Etapa del Conjunto Residencial a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la respectiva convocatoria.

Acto seguido se procedió a leer el orden del día

1. Verificación de quorum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Designación del presidente y secretario de la asamblea
4. Designación de la comisión verificadora del acta de reunión.
5. Decidir sobre la remoción del administrador provisional del conjunto, en atención al cumplimiento de la condición contenida en el artículo 52 de la ley 675 en concordancia con el artículo 140 y subsiguientes de nuestro Reglamento de propiedad horizontal.
6. Autorizar en beneficio del interés general el funcionamiento de la tienda de la casa B24 que ha venido siendo aprobada y solicitada por los propietarios de vivienda de la I del conjunto y ahora propietarios de la 2 etapa de lo cual reposa la respectiva solicitud y aprobación de firmas.

DESARROLLO

1. Verificación del quorum: (voto nominal)

Para la realización de la presente Asamblea General extraordinaria de copropietarios se contó con el quorum deliberatorio y decisorio señalado en el artículo 104 del RPH, el cual establece que la asamblea deliberará válidamente con un numero de propietarios que represente más del 50% de los propietarios o delegatarios asistentes a esta reunión de asamblea extraordinaria , que para tomar decisiones se hará con el voto favorable de la mitad más uno de los votos de las unidades privadas representadas en esta reunión.

Así las cosas, se tiene que la Etapa 1 consta de 76 unidades privadas; donde el quorum para deliberar en esta sesión extraordinaria seria de 39 propietarios de unidades privadas.

Que, verificado el listado de asistencia a esta asamblea, se presentaron Cuarenta y un (41) asistentes, lo que para decidir se haría con el voto favorable de 22 propietarios o delegatarios.

Nro	Nombres completos de los asistentes	Cédula		Pro priet ario	Deleg ado	Bien privado o casa
1	Alexander Ramírez	12134310		X		D-47
2	Jeiner Salazar Torres	1075225537		X		D-18
3	Ramon Alexander Moreno	7731177		X		B-19
4	Abraham Palacios	1075226657		X		C-56
5	William España	83086017		X		D-24
6	Andrés Pastrana	7733163		X		C-19
7	Juan David Soto	1075258755			X	B-50
8	Evelia Candela	26520723		X		B-53
9	Miriam Quintero	36162544		X		A-18
10	Luis Alfredo Pasaje	4934836		X		C-50
11	Derliz Villalba	55144453			X	B-25
12	Alejandra Cárdenas	1075209970		X		B-26
13	Nataly Velásquez Rico	1075285537		X		B-29
14	Nataly Velásquez Rico	1075285537			X	A-16
15	Nataly Velásquez	1075285537			X	A-17
16	Mónica Arias	41581208			X	C-29
17	Janeth Torres Zúñiga	55177069			X	A-24
18	Michel Daniel Aldana	1014657601			X	D-45
19	Gladys Rodríguez	36170445			X	C-53
20	Juan Carlos Home	7694294		X		C-54
21	Faiver Yañez M	77721554		X		D-20
22	Pablo Andrés Ramírez	7730248		X		C-22
23	Gustavo Adolfo Guzmán	1075212405			X	B-52
24	Marcela Diaz	1075228723		X		C-23
25	Raúl Garzón	93385701			X	B-49
26	Marlod Chavarro	55178366		X		A-20
27	Didier Ortiz	93363568			X	B-21
28	Daniel Augusto Prada	14137461		X		D-43
29	Martha Figueroa	1003808305			X	C-27
30	Maryry González	33750311			X	C-49
31	Maryry González	33750311			X	B-24
32	Oscar Leonardo Cuellar	1075260782			X	B-57
33	Fausto Carabali	1075221475		X		A-19
34	John Edinson Soto	93128208			X	B-28
35	Fredy Joven Lozano	7715055			X	A-21
36	Diana Cuenca	53020851		X		C-51
37	Katheryn Navarro	1075263262			X	B-20

38	Adriana Marín	55172826			X	D-26
39	Norma Lili Restrepo	36302940		X		D-25
40	Francisco Javier Mosquera	1075209154		X		D-48
41	Cesar Omar Zamora	83088222		X		D-21

2. Se procede a dar lectura y aprobación del orden del día por todos los asistentes, dejándoles claro que los únicos temas a deliberar y decidir tratar en esta reunión extraordinaria son los presentados en la siguiente convocatoria como lo ordena la ley 675 de 2001 y el RPH.

3. Elección del presidente y secretario de la asamblea:

Fueron elegidos por aclamación como presidente de la asamblea el señor John Edinson Soto quien es delegado por la señora Lina María Cárdenas propietaria de la Casa B28 y como secretaria la señora Nataly Stefania Velásquez propietaria de la casa B29.

4. Designación de la comisión verificadora de acta de asamblea.

Se postulan y son elegidos por aclamación los siguientes asistentes:

1. Alejandra María Cárdenas
2. Jeiner Salazar Torres
3. Evelia Candela
4. Juan Carlos Home
5. Raúl Garzón

5. Remoción del administrador provisional por haber cesado el acaecimiento de la condición del artículo 52 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 140 de nuestro estatuto reglamentario (escritura pública 915 de 2020).

ARTÍCULO 52. Administración provisional.

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

En cumplimiento del artículo 7 y 24 de la ley 675 de 2001 el cual establece el procedimiento a seguir en los proyectos urbanísticos desarrollados por etapas y en especial el procedimiento regulado en los artículos 140 Y 141 de nuestro estatuto reglamentario de propiedad horizontal; tenemos que:

- Más del 51% de las unidades privadas de la etapa I, ya están en cabeza de los propietarios y para ello, no dirigimos inmediatamente al número de propietarios o representantes en esta reunión extraordinaria, pues se requerían 39 propietarios para el cumplimiento de esta condición y se presentaron 41 propietarios o delegados.
- También se tendría para determinar el cumplimiento de esta condición el cobro que realiza el administrador provisional por concepto de cuotas de administración, el cual viene realizando desde el mes de enero de 2022 fecha de su presentación como administrador provisional cuando realiza el cobro sobre el 100% de los bienes de la etapa 1 del conjunto residencial; quedando por determinar el momento exacto en que se cumplió esta condición teniendo como base para ello la entrega material y formal de cada unidad privada.

La norma no relativiza ni modera, solo indica de manera imperativa: "una vez se haya construido y enajenado..." "...cesará..." la administración provisional.

Era una obligación legal la que tenía el propietario inicial de informar a los copropietarios el cumplimiento de esta condición, para que, conforme al procedimiento establecido en el RPH los copropietarios en asamblea general especial designáramos el administrador definitivo.

Constituir en Mora

Los copropietarios de la etapa 1 del conjunto residencial valle de San Remo, constituimos en mora de sus obligaciones contractuales y urbanísticas a la constructora CONSTRUESPACIOS S.A S como fideicomitente constructor responsable y /o propietario inicial.

El presente incumplimiento se presenta cuando a la fecha esta constructora no ha hecho entrega de las zonas comunes que están ubicadas según licencia de construcción en la etapa I de este conjunto residencial y que se relacionan taxativamente en la escritura 915 del 07/07/20 protocolizada en la notaría primera circulo de Neiva H. en su parte de constitución de la persona jurídica y en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal donde se establecen las obligaciones claras, expresas y exigibles y los procedimientos para la entrega de los zonas y áreas comunes de cada etapa del conjunto residencial Valle de San remo; las cuales a la fecha no ha hecho entrega material ni formal de esta obligación contractual y legal contenida en los art. 7 y 24 de la ley 675 de 2001 y artículos 140 y 141 de nuestro reglamento de propiedad horizontal.

Seguidamente, los propietarios y delegados de las unidades privadas solicitan al presidente de la asamblea realizar la decisión mediante el planteamiento de la pregunta ¿Están de acuerdo con la remoción del administrador provisional y constituir en mora en sus obligaciones contractuales y urbanísticas a la constructora CONSTRUESPACIOS S.A.S? Lo que por unanimidad respondieron que SI.

Así las cosas, de conformidad con el literal (a) del artículo 115 del reglamento de propiedad horizontal el Consejo de Administración será el facultado para nombrar al administrador en propiedad.

6. Autorización funcionamiento de la tienda casa B-24

Teniendo en cuenta la necesidad inmediata de los propietarios de unidades privadas y demás moradores en la adquisición de artículos de primera necesidad, como también la garantía de seguridad que se presenta para las familias en adquirir estos productos dentro del conjunto y no tener que desplazarnos hasta la ciudad por vías oscuras e inseguras, y mientras el proyecto urbanístico garantice la provisión de estos artículos en los locales comerciales, con la condición de no consumir bebidas alcohólicas en este sitio.

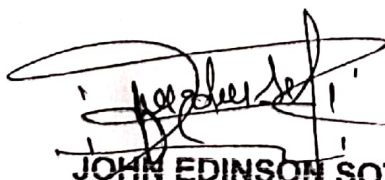
Los asistentes solicitan al presidente de la asamblea decidir mediante el planteamiento de la pregunta ¿Quiénes están de acuerdo con el funcionamiento de la tienda? los que por unanimidad (41 asistentes) mostraron su aprobación.

CONSTANCIA.

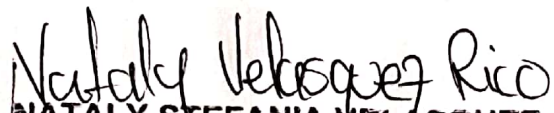
Finalmente, se deja constancia que se convocó al señor Alberto Calderón Ninco, administrador provisional nombrado por la constructora Construespacios S.A.S para que expresara lo que estimara conveniente en esta asamblea, como también para que presentara la formalidad del registro o listado de morosos de expensas comunes, pero no asistió desconociendo los motivos.

La presente reunión se da por terminada a las 09:50 PM

Firma,



JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ
Presidente De Asamblea



NATALY STEFANIA VELASQUEZ
secretaria De Asamblea

**REGISTRO DE ASISTENTES O DELEGADOS A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN
REMO ETAPA 1 CONVOCADA PARA EL DIA 12/08/2022 A LAS 06:00 P.M**

	CASA	NOMBRE PROPIETARIO	CEDULA	DELEGADO	CEDULA	FIRMA
1	D-47	ALEXANDER TRAFIMENKO	12'134360			Alexander Trafimenko
2	D-18	Jesmen Salazar Torres	1075225537			Jesmen Salazar Torres
3	B-19	Ramón Alexander Momo B	9'731.172			Ramón Alexander Momo B
4	C-56	Abraham Palacios E	1.075226657			Abraham Palacios E
5	D-24	William Espinoza C	83.081017			William Espinoza C
6	C-19	Andrés Pastrana R	7733.163			Andrés Pastrana R
7	B 50	Kelly Tatiana Ocampo	1075261509	Juan Daniel Soto	1076258755	Juan Daniel Soto
8	B 53	Evelia Candela	26520713			Evelia Candela
9	A 18	Miriam Cuintero	36162544			Miriam Cuintero
10	C 50	Luis Alfredo Besse	4'934.836			Luis Alfredo Besse
11	B 25	Yully Paola Reyes	1614180076	Yoliz Ullalboa	55144453	Yoliz Ullalboa
12	B 26	Wendy Jara Colón	1075209910			Wendy Jara Colón
13	B-29	Nataly Velasquez Rico	1075285537			Nataly Velasquez Rico
14	A-16	Maryra Jarama Aguillo	1075239308	Nataly Velasquez Rico	1075285537	Nataly Velasquez Rico

REGISTRO DE ASISTENTES O DELEGADOS A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN
REMO ETAPA 1 CONVOCADA PARA EL DIA 12/08/2022 A LAS 06:00 P.M

	CASA	NOMBRE PROPIETARIO	CEDULA	DELEGADO	CEDULA	FIRMA
15	A-17	Juan Miguel Catogaj	108224124	Nataly Velasquez Rico	1093285537	Nataly Velasquez
16	E-29	Jesús Andres Acosta	1085.252081	Honorio Arias	41581208	Honorio Arias
17	A-24	Claudia Patricia Bonilla	1075272421	Janeth Torres Zúñiga	55177069	Janeth Torres
18	D-45	Ruth Yareth Doria Guevara	55.160937	Michael Daniel Aldana Doria	1014657601	Michael
19	C-53	Daniel Andres Vidarte	7'727.319	Gladys Rodriguez	36170445	Gladys Rodriguez
20	C-54	Juan Carlos Homen N.	7'694.294			Juan Carlos
21	D-20	Faiver Yañez M.	7772154		3114917863	Faiver
22	C-22	Pablo Andres Ramirez	7'730246			Pablo
23	B-52	Marcela Diaz A	1075228723	Gustavo Adolfo Guevara	1078.212.405	Gustavo
24	C-23	Marcela Diaz A	1075228723			Marcela
25	B-49	Luz Rofraney Rubio	65783080	Roci Carrion V.	93385701	Roci
26	A-20	Harold Chavarin	51778366			Harold
27	B-21	Sandra Milena Ortiz	1110563974	Didier Ortiz D	93363588	Didier
28	D-43	Daniel Augusto Trodo C	1A137461			Daniel

**REGISTRO DE ASISTENTES O DELEGADOS A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN
REMO ETAPA 1 CONVOCADA PARA EL DIA 12/08/2022 A LAS 06:00 P.M**

	CASA	NOMBRE PROPIETARIO	CEDULA	DELEGADO	CEDULA	FIRMA
29	C27	Marcos Figueroa P.	17700041	Martha Figueroa C.	1003808305	Lucia Figueroa C.
30	C49	Lorena Rueda Iery	36309221	Mayury Gonzalez A	33750311	Mayury Gonzalez A.
31	B24	Alejandro Calle P	772660	Mayury Gonzalez A	33750311	Mayury Gonzalez A.
32	B57	Esperanza Peña Galán	55156786	Oscar Leonardo Cuellar T.	1073260782	Oscar Leonardo Cuellar T.
33	A19	Frusto Caralini	107327435			
34	B28	Lina M. Cardenas	28.215.017	John E. Sab	93.123.208	John E. Sab
35	A21	Mario Eddy Lora C.	36153405	Freddy Joven Lorenzo	7715055	Freddy Joven Lorenzo
36	C51	Diana Cuana	53020851			Diana Cuana
37	B20	JOSE NAVARRO P.	12124539	Katherine Navarro	1095263262	Katherine Navarro
38	D-26	NORMA Lili Restrepo	(Anulado)	Adriana Morin	55.172826	Adriana Morin
39	D25	NORMA Lili Restrepo	36302940			NORMA Lili Restrepo
40	D-26	Albino Rojas Rojas	7723259	Adriana Maria Morin	55.172826	Adriana Maria Morin
41	D48	Francisco Javier Mosquera	1075209154			Francisco Javier Mosquera
42	D-21	Cesar Omar Zamora	83085222			Cesar Omar Zamora



**CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO I ETAPA
REUNIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA NRO. 001**

Neiva 23 de agosto de 2022.

Siendo las 08.00 P.M. horas del día 23 de agosto de 2022, en la unidad privada casa B28 de la etapa I del Conjunto Residencial Valle De San Remo, se reúne de forma presencial los miembros del Consejo de Administración del conjunto residencial valle de san remo, por iniciativa propia donde sus miembros se convocaron vía wasap el día de hoy con el fin de ejecutar las decisiones tomadas por la Asamblea General de propietarios en reunión extraordinaria el día 12 de agosto de 2022.

Se declara debidamente constituido el Consejo de Administración, y abierta la sesión, con el siguiente orden del día:

1. verificación del Quorum
2. Elección del presidente y secretario de la reunión
3. Revisión hojas de vida para el cargo de administrador en propiedad
4. Realizar la elección del administrador en propiedad
5. Lectura y aprobación del acta

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Verificación del Quorum

Asisten a la reunión los siguientes consejeros. Establecido el quorum se declara debidamente constituido el Consejo de Administración y abierta la sesión.

1. Consejero principal JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ, CC 93128208, asiste personalmente. Delegado por Lina María Cárdenas.
2. Consejera principal KAROL TATIANA RAMIREZ BASTO CC. 1075242844, asiste personalmente. Delegado por Juan Miguel Carvajal.
3. Consejero principal DANIEL VIDARTE CC. 7.727.319 asiste personalmente.
4. Consejo principal CARLOS ALFONZO PLAZAS ZAMBRANO CC. 7721435 asiste personalmente. Delegado por Lorena Rocío Pérez.
5. Consejero suplente JUAN CARLOS HOME NARANJO CC 7694294, asiste personalmente.

Los miembros del consejo de administración designan como presidente permanente en las reuniones del consejo al señor JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ y como secretaria en

esta reunión a la señora KAROL TATIANA RAMIREZ. Se le solicita a la secretaria proceda dar lectura al orden del día de conformidad a los temas convocados:

1. Establecer los procedimientos a realizar con el fin se obtenga la administración en propiedad por parte de los propietarios de unidades privadas de la etapa I del conjunto residencial valle de san remo por haberse cumplido la condición establecida en la norma legal y estatutaria.
2. En atención a la decisión tomada por la asamblea extraordinaria de propietarios el día 12 de agosto del 2022 En remover del cargo al administrador provisional por haberse configurado la incapacidad legal y estatutaria, este órgano de administración en virtud de los artículos 115 y 117 de nuestro reglamento de propiedad horizontal decide Elegir y nombrar al administrador en propiedad para el conjunto residencial valle de san remo de acuerdo a las 03 propuestas presentadas para el cargo de administrador del conjunto residencial valle de san remo.

DELIBERACIONES

1. Lo consejeros en unanimidad establecimos que la decisión tomada por la asamblea extraordinaria de propietarios realizada el día 12/08/2022 tiene los fundamentos facticos y jurídicos para exigir a la constructora Construespacios S.A.S la entrega formal y material de la administración por cumplimiento de la condición contenida en el art. 52 de la Ley 675/01 y en especial el procedimiento establecido en nuestro RPH artículos 140 y 141. Esto es que construidas y enajenadas el 51% de las unidades privadas de la etapa I, se debe realizar la entrega de esta administración en propiedad a los propietarios del conjunto, obligación legal que no ha realizado esta constructora.
2. Que se estudiaron y analizaron las hojas de vida de las tres (03) propuestas presentadas a este Consejo de administración al cargo de administrador en propiedad del conjunto, deliberando que quien se debía nombrar es aquella persona con experiencia en el tema de la administración en aquellos proyectos de vivienda aprobados por etapas, que tenga su residencia en la ciudad y el compromiso de establecer un horario específico de atención a propietarios en el conjunto, aportar al máximo su experiencia en busca del bienestar y la tranquilidad de los propietarios y moradores del este conjunto residencial.

Tras informar y deliberar sobre el punto del orden del día, se adoptan por unanimidad de los asistentes las siguientes decisiones:

PRIMERO. Nombrar como administrador en propiedad al señor LUIS EDUARDO GONZALES BORJE identificado con CC 7225938, seguidamente de su aceptación se realice la inscripción y certificación de su cargo en la secretaria de gobierno de esta ciudad.

SEGUNDO. Realizada la inscripción y certificación del cargo de administrador en propiedad, notificar a la constructora Construespacios S.A.S y al señor ALBERTO

CALDERON NINCO administrador en provisionalidad; que cuenta con veinte días (20) calendario para que realice el empalme y entrega de esta administración al señor LUIS EDUARDO GONZALES BORJE.

TERCERO. Advertir a la constructora Construespacios S.A.S y a su administrador en provisionalidad el deber legal de realizar esta entrega so pena de asumir las responsabilidades que le demanda el Inciso 2 del art. 50 de la L. 675/01 en concordancia con el art. 116 de nuestro RPH.

CUARTO. Confirmar que la Constructora Construespacios S.A.S se encuentra en mora con sus obligaciones contractuales y urbanísticas, ello conforme a lo establecido y decidido en la asamblea extraordinaria del día 12/08/2022.

El Consejo de administración faculta expresamente al señor JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ CC. 93.128.208, para que realice lo pertinente a fin que la constructora Construespacios S.A.S y a su administrador en provisionalidad el señor Alberto Calderón Ninco, realicen formalmente la entrega de la administración al administrador en propiedad, mismo que será nombrado por este órgano colegiado para con ello dar cumplimiento a la decisión tomada por el órgano rector de nuestra copropiedad "Asamblea General De propietarios" en reunión extraordinaria del día 12/08/2022.

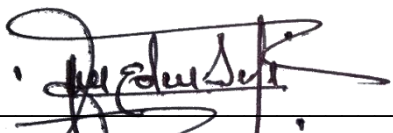
FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

- Artículos 1; 2; 7,24; 32; 36; 37; 50; 52; 53 al 55 de la L. 675/01.
- Artículo 1, Literal e del artículo 2, Artículo 3 literal d (derecho al debido proceso), Artículos 112 al 115 del Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura pública Nro. 915 del 07/07/2020 Notaria Primera Neiva Huila) y **en especial EL ARTICULO 124 literal D. HABER LLEGADO AL CASO DE INCAPACIDAD LEGAL O ESTATUTARIA**

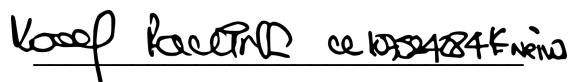
ANEXOS.

- Copia del acta de asamblea extraordinaria de propietarios N° 01 del 12/08/2022.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta por el señor presidente la sesión a las 10:00 PM; procediendo la señora secretaria a dar lectura a la presente, la cual es aprobada por unanimidad de los asistentes que la encuentran conforme a derecho y con la realidad de lo acordado en esta sesión.



JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ
Presidente del Consejo de Administración



KAROL TATIANA RAMIREZ
secretaria Ad-hoc

	RESOLUCIONES	FOR-GDC-06	
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

RESOLUCIÓN No. 334 2022

“POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 256 DEL 03 DE OCTUBRE DE 2022”. EL SECRETARIO DE GOBIERNO DE NEIVA

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por el artículo 8º la Ley 675 de 2001 adicionado por el artículo 42 de la Ley 2079 de 2021, Decreto Municipal 048 de Febrero 22 de 2002 y

CONSIDERANDO:

1. ANTECEDENTES.

Que la Constitución Política en su artículo 209 y la Ley 489 de 1998, determinan como deber de las autoridades, coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del Estado, teniendo en cuenta que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que el artículo 1º de la Ley 1437 de 2011, establece que las normas consagradas en la parte primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tienen como finalidad proteger y garantizar los derechos y libertades de las personas, la primacía de los intereses generales, la sujeción de las autoridades a la Constitución y demás preceptos del ordenamiento jurídico, el cumplimiento de los fines estatales, el funcionamiento eficiente y democrático de la administración, y la observancia de los deberes del Estado y de los particulares.

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, por regla general, contra los actos definitivos procederán los recursos de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque y el de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

Que el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, ordena a los alcaldes o a quienes estos deleguen, inscribir y posteriormente certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que aporten la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.

Que mediante Decreto municipal 048 de febrero 22 de 2002, el Alcalde de Neiva, delegó en el Secretario de Gobierno y Convivencia Ciudadana la facultad establecida en el artículo 8º de la Ley 675 de agosto 03 de 2001 para inscribir y certificar sobre las existencia y representación legal.

Que mediante Acuerdo Municipal No 028 de 2018 TITULO IV CAPITULO II Inscripciones, registros, certificaciones y Constancias en sus Artículos 448, 449, 450, y 451 se reglamenta el procedimiento y expedición de estos trámites.

	RESOLUCIONES	FOR-GDC-06	
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

Que esta secretaría mediante Resolución N° 256 del 03 de octubre de 2022, y una vez analizado el contenido de la petición formulada por parte del señor **LUIS EDUARDO GONZALEZ BORJA** identificado con cédula de ciudadanía No. 7.725.938 expedida en Neiva-Huila, procedió a negar la inscripción como administrador y/o representante legal de la persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO** identificada con Nit. 901.558.929-0 ubicado en la Calle 46 No. 33- 178 Sur del municipio de Neiva Huila. La parte resolutive expresa:

“ARTICULO PRIMERO: NEGAR la inscripción del señor **LUIS EDUARDO GONZALEZ BORJA** identificado con cédula de ciudadanía No. 7.725.938 expedida en Neiva-Huila como administrador y/o representante legal de la persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO** identificada con Nit. 901.558.929-0, de acuerdo con las consideraciones del presente acto administrativo.”

(...)

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido del presente acto administrativo al señor **LUIS EDUARDO GONZALEZ BORJA** identificado con cédula de ciudadanía No. 7.725.938 expedida en Neiva-Huila, en los términos del artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO TERCERO: *Contra la presente decisión procede por vía administrativa el recurso de reposición ante este despacho dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o a la misma por aviso, según sea el caso, como lo expresa el artículo 76 de la Ley 1437 del 2011.”*

Que la resolución No. 256 del 03 de octubre de 2022 se notificó personalmente el día 05 de octubre del 2022 al señor **LUIS EDUARDO GONZALEZ BORJA**, según consta en el acta respectiva.

Que mediante oficio de fecha 10 de octubre de 2022 radicado bajo el número 558452 se presentó el recurso de reposición contra el acto administrativo que negó el reconocimiento de la inscripción del representante legal lo que hace necesario el pronunciamiento por parte de esta secretaría. Que los fundamentos corresponden:

En primer lugar, hacer referencia a los antecedentes del presente acto administrativo y la oportunidad procesal para la presentación del recurso de reposición contra el acto administrativo Resolución No. 256 del 03 de octubre de 2022.

A continuación, el recurrente realiza la sustentación de los motivos de inconformidad con la decisión adoptada, por esta dependencia, así:

Advierte que la Secretaría de Gobierno inscribió ilegalmente a la persona jurídica denominada conjunto residencial valle de san remo, y que además al no permitirle la inscripción como administrador y/o representante legal de esta, se están vulnerando los

 	RESOLUCIONES	FOR-GDC-06	
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

derechos de los copropietarios, aseverando que “(...) que sea esta misma secretaria de gobierno, (Que inscribió ilegalmente esta persona jurídica), la que ahora use su propia falla para no permitir mi inscripción como administrador y/o representante legal de la persona jurídica conjunto residencial valle de san remo, legalmente nombrado por la autoridad competente de esta copropiedad (consejo de administración), queriendo con ello confundir con sus consideraciones y con el propósito de no permitirle a los copropietarios de esta unidad ejercer sus derechos a través de una administración definitiva que realmente proteja y represente los intereses de sus copropietarios.....”

3.3 Posteriormente, plantea una presunta falta de competencia por parte de la Secretaría de Gobierno en lo que compete a la resolución de conflictos de la Propiedad Horizontal, inobservando el principio de responsabilidad con la Administración Municipal, reitera que “De igual manera que esta secretaria de gobierno sin competencia para interpretar y decidir sobre conflictos en la propiedad horizontal, y sin otra función otorgada por la administración municipal, use los conflictos que solo le pertenecen solucionar a sus propios copropietarios a través de sus órganos de Dirección y Administración o a través del proceso verbal sumario art. 390 Núm. 1 C.G.P, no le dan transparencia, ni legalidad a sus pronunciamientos como tampoco la de mantener el principio de responsabilidad de sus actuaciones para con la administración municipal a la cual pertenece.”

Considera que la Secretaría de Gobierno interpreto de manera acomodada el procedimiento de entrega de zonas comunes ART 140 Y 141 del RPH, y expone un análisis de la interpretación del ART 52 Ibidem “la acomodada interpretación que le dio al procedimiento de entrega de zonas comunes del conjunto artículos 140 y 141 del RPH (.....) De lo informado en el artículo 52 Ibidem presenta dos situaciones una de derecho y una presunción...”

En cuanto a la decisión tomada en la Resolución 256 de 2022 el recurrente manifiesta que la Secretaría de Gobierno realizo una falsa motivación para no inscribir su solicitud como administrador aludiendo que “En ninguna parte del reglamento de la propiedad horizontal se establece que la secretaria de gobierno tiene la competencia o facultad para interpretar, aplicar y dirimir como lo realizo en su acto administrativo, los conflictos que surjan en esta copropiedad”.

Finaliza su escrito, solicitando que:

- (i) **REPONER** el acto administrativo Res. 256 del 03/10/2022 que en su artículo primero decide negar la inscripción como administrador y/o representante legal de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO NIT. 901.558.929-0.
- (ii) **ORDENAR** Se expida nueva voluntad administrativa en la que se inscriba y se certifique como administrador y/o representante legal de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO NIT. 901.558.929-0 al señor LUIS EDUARDO GONZALEZ BORJA identificado con cedula de ciudadanía No. 7.725.938 expedida en Neiva-Huila.
- (iii) **NOTIFICAR** El nuevo acto administrativo.

  MUNICIPIO DE NEIVA	RESOLUCIONES	FOR-GDC-06	 
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

Adicional a la formulación de recurso de reposición, el 13 de octubre de 2022 a través de radicado 559054 se presenta recurso de apelación exponiéndose la vulneración de derechos fundamentales y constitucionales al no permitirse acudir a la segunda instancia sujeta a estudio la oficina jurídica.

2. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS.

Teniendo en cuenta que la interposición del recurso contra el acto administrativo No. 256 del 03 de octubre de 2022 expedido por la Secretaría de Gobierno se realizó mediante escrito con radicado 558452 de fecha 10 de octubre de 2022, el mismo se entiende presentado dentro de la oportunidad y término legal establecido en la Ley 1437 de 2011 para tales efectos.

Aunado a lo anterior, tomando en consideración que contra el acto administrativo que se recurre, procede este tipo de actuación por ser de aquellos que se consideran definitivos dentro del accionar de la administración, tal como lo señala el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, es procedente su estudio.

En el mismo sentido, con relación a la procedencia de recursos de alzada contra actos administrativos de acuerdo al artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señala:

ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. *Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

1. *El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
2. *El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial. *(resalto nuestro).*

En igual sentido el contenido del artículo 12 de la Ley 489 de 1988, relacionada con los actos del delegatario, es claro en indicar que solamente proceden los recursos para la expedición del acto por parte del delegante. La norma citada expresa:

REGIMEN DE LOS ACTOS DEL DELEGATARIO. *Los actos expedidos por las autoridades delegatarias estarán sometidos a los mismos requisitos establecidos para su expedición por la autoridad o entidad delegante y serán susceptibles de los recursos procedentes contra los actos de ellas.* *(Resalto nuestro).*

 	RESOLUCIONES	FOR-GDC-06	 
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

Se reitera al recurrente, que contrario a lo manifestado, que los actos dictados por el funcionario delegado, en el presente caso el Secretario de Gobierno ejercicio de las atribuciones delegadas, se entienden dictados por el delegante, es decir, el Alcalde, siendo procedente únicamente el recurso de reposición ante la ausencia de superior jerárquico.

De acuerdo con lo transcrito, la resolución 256 del 03 de octubre de 2022 no es susceptible de recurso de apelación pues al ser expedida por el Secretario de Gobierno en su calidad de autoridad del orden territorial y siendo una potestad conferida al Alcalde por la misma ley 675 de 2011 art 8, tal instancia no procede contra dicho acto.

3. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que una vez revisado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y con base a lo expuesto por el recurrente, este despacho procede a realizar las siguientes consideraciones, teniendo en cuenta que los argumentos del recurrente se enmarcan en los siguientes puntos: (i) la inscripción ilegal de la persona jurídica denominada conjunto residencial valle de san remo y la presunta vulneración de los derechos de los copropietarios. (ii) falta de competencia por la Secretaría de Gobierno frente a la resolución de conflictos de la Propiedad Horizontal. (iii) indebida interpretación de la norma y falsa motivación y (iv) frente a las pretensiones.

3.1 FRENTE A LA INSCRIPCIÓN ILEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO Y LA PRESUNTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.

Advierte el recurrente que la Secretaría de Gobierno inscribió ilegalmente a la persona jurídica denominada conjunto residencial valle de san remo, y que uso dichos argumentos para no realizar la inscripción como administrador y/o representante legal, lo que vulnera los derechos de los copropietarios. Concretamente expresó: “... *que sea esta misma secretaria de gobierno, (Que inscribió ilegalmente esta persona jurídica), la que ahora use su propia falla para no permitir mi inscripción como administrador y/o representante legal de la persona jurídica conjunto residencial valle de san remo, legalmente nombrado por la autoridad competente de esta copropiedad (consejo de administración), queriendo con ello confundir con sus consideraciones y con el propósito de no permitirle a los copropietarios de esta unidad ejercer sus derechos a través de una administración definitiva que realmente proteja y represente los intereses de sus copropietarios.....*”

Frente a este primer argumento se hace necesario aclarar al recurrente que la referencia a la inscripción de la persona jurídica realizada a través de la resolución administrativa No. 383 del 17 de diciembre de 2021 en ningún momento correspondió a los fundamentos que sirvieron de base para la expedido de la resolución 256 del 03 de octubre de 2022 donde se niega la inscripción como administrador y/o representante legal de la persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO del señor GONZALEZ BORJA.**

El acto administrativo objeto de recurso expreso una serie de consideraciones de orden legal, reglamentaria y fáctica del estado actual de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO donde se encuentran la inscripción y el trámite de revocatoria con la finalidad de contextualizar y entrar analizar el contenido de la solicitud elevada para la inscripción del administrador.

 	RESOLUCIONES	FOR-GDC-06	
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

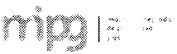
Conforme a ello, y con el fin de brindar claridad al peticionario, los argumentos que llevaron a la administración a NEGAR la inscripción se concretan, tal como lo expuso la resolución 256 de 2022, en las siguientes:

1. No se acreditan los requisitos para que cese la administración provisional en cabeza del propietario inicial del proyecto, la cual como claramente lo expresa el contenido del artículo 52 de la Ley 675 de 2011 y artículo 140 del reglamento de propiedad horizontal se extenderá hasta que se cumpla con los requisitos de (i) entrega de las áreas comunes y (ii) la enajenación del 51 % de las unidades privadas de la primera etapa del proyecto.

En los documentos allegados por parte del señor **GONZALEZ BORJA** correspondiente al contenido de los documentos denominados acta de asamblea por derecho propio de fecha 01 de abril de 2022, así como el acta de asamblea extraordinaria de copropietarios de fecha 12 de agosto de 2022, frente al primer requisito **se expresa que no se han realizado la entrega de áreas comunes**

2. No se acredita la construcción y enajenación del 51 % de las unidades privadas que integran la primera etapa del proyecto y la correspondiente convocatoria a la asamblea con los temas que obligatoriamente se deben tratar, como lo exige el literal b. del artículo 140 del reglamento de propiedad horizontal.
3. La constitución en mora la realizan frente a la empresa CONSTRUESPACIOS SAS quien no ostenta la calidad de propietario inicial del proyecto como lo ha sido reclamado por parte de los residentes del proyecto en peticiones precedentes al momento de solicitar la revocatoria directa del acto de inscripción del administrador provisional.
4. El contenido de la asamblea general extraordinaria de copropietarios de fecha 12 de agosto de 2022 se expresa que la misma se realizó por “convocatoria realizada por el veinte por ciento (20 %) de los propietarios de las unidades privadas de la I Etapa del Conjunto Residencial Valle de San Remo – Propiedad horizontal – en cumplimiento del artículo 97 del RPH”, lo cual claramente desconoce los contenidos del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y el mismo artículo 97 del reglamento de propiedad horizontal que exige para la asamblea extemporánea la convocatoria a reunión debe realizarse por parte de los propietarios de bienes privados que representen al menos la quinta parte del coeficiente de copropiedad, no siendo procedente el alcance dado de realizar la convocatoria solamente por el 20 % integrantes de la I etapa del proyecto.

Que la negativa de la Secretaría de Gobierno de no inscribir al señor LUIS EDUARDO GONZALEZ BORJA como administrador y/o representante legal de la persona jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO, se fundamenta en que, hasta tanto no cese la administración provisional a cargo del propietario inicial y realice la respectiva entrega de los bienes y áreas comunes en los términos del régimen de propiedad horizontal no se podrá válidamente nombrar al administrador y en ese orden de ideas no puede este despacho inscribir y certificar su existencia y representación legal, toda vez que no se habrá cumplido a cabal los requisitos consagrados en los artículos 8 y 52 de la Ley 675 de 2001, relativo a los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan representación legal y del revisor fiscal, de ser el caso.

  MUNICIPIO DE NEIVA	RESOLUCIONES	FOR-GDC-06	 
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

Consecuencia de lo anterior, no se observa vulneración alguna de derechos de los copropietarios de las actuaciones administrativas de este despacho, lo cual fractura los cimientos de la sustentación propuesta por el recurrente y conlleva a que los argumentos referidos en este motivo de inconformidad no estén llamados a prosperar.

3.2 FRENTE A LA FALTA DE COMPETENCIA POR LA SECRETARÍA DE GOBIERNO FRENTE A LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

En este acápite del escrito del recurso, el recurrente hace referencia a una falta de competencia de la Secretaría de Gobierno para resolver los conflictos de la propiedad horizontal lo que envuelve a sus pronunciamientos de falta de legalidad y transparencia además afectar el principio de legalidad con la administración.

Sobre el particular, llama la atención de este despacho que el recurrente pretenda hacer ver los pronunciamientos de la Secretaría de Gobierno como resoluciones a conflictos del régimen de propiedad horizontal, lo cual carece de veracidad, cuando los únicos actos administrativos se han limitado a estudiar la INSCRIPCION Y CERTIFICACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, incluida la negación objeto del presente pronunciamiento.

De acuerdo con lo anterior, dicho argumento no corresponde a un elemento que pretenda controvertir los argumentos de la administración para negar la inscripción del representante legal de la copropiedad, conforme lo determina la resolución 256 de 2022.

3.3 FRENTE A LA INDEBIDA INTERPRETACIÓN DE LA NORMA Y FALSA MOTIVACIÓN.

Plantea el recurrente una “precaria” interpretación de las normas en lo que concierne al procedimiento de entrega de zonas comunes del proyecto definidos en los artículos 140 y 141 del Reglamento de propiedad Horizontal y del artículo 52 de la ley 671 de 2001.

Reitera qué tras la exposición de un análisis (COMPETENCIA DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS DE LA P.H – DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS – COMPETENCIA DE LA COPROPIEDAD EN LA SOLUCION DE CONFLICTOS) la Secretaría de Gobierno realizó una falsa motivación al no realizar la inscripción como administrador del señor LUIS EDUARDO GONZALEZ BORJA, como administrador y/o representante legal de la persona jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO.

En lo que respecta a la interpretación de la norma, este despacho realizó una revisión al reglamento de propiedad horizontal, revisando el contenido del art 140, donde expresa que la administración provisional se extenderá hasta cuando se cumplan los requisitos de (i) entrega de áreas comunes y (ii) la enajenación del 51% de las unidades privadas de la primera etapa del proyecto. El texto reglamentario expresa:

“...hasta el término de ejercicio de la administración provisional, es decir, cuando el administrador provisional haga entrega de la administración de los bienes, áreas y servicios comunes de las ETAPAS del Conjunto al Administrador definitivo”, para lo cual deberá agotarse el procedimiento descrito a continuación:

 	RESOLUCIONES	FOR-GDC-06	 
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

- a) El propietario inicial haya construido y enajenado un número de unidades privadas que represente al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la I ETAPA del conjunto, deberá informar acerca de dicha circunstancia y convocar asamblea de conformidad con lo previsto en el reglamento, mediante comunicación certificada enviada a cada uno de los propietarios, a la dirección registrada por cada uno de ellos en las oficinas del propietario inicial y una comunicación que publicará en un lugar visible del Conjunto.....”

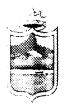
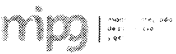
Además una vez revisados los anexos allegados por el señor GONZALEZ BORJA correspondiente al contenido de los documentos denominados acta de asamblea por derecho propio de fecha 01 de abril de 2022, así como el acta de asamblea extraordinaria de copropietarios de fecha 12 de agosto de 2022, frente al primer requisito se expresa que no se han realizado la entrega de áreas comunes. Concretamente el acta de fecha 12 de agosto de 2022 expuso:

*“Los copropietarios de la etapa 1 del conjunto residencial valle de San Remo, constituimos en mora de sus obligaciones contractuales y urbanísticas a la CONSTRUESPACIOS SAS como constructora fideicomitente constructor responsable y/o propietario inicial. El presente incumplimiento se presenta cuando a la **fecha esta constructora no ha hecho entrega de las zonas comunes que están ubicadas según licencia de construcción en la etapa 1 de este conjunto residencial** y que se relacionada taxativamente en la escritura 915 del 07/07/20 protocolizada en la notaría primera circulo de Neiva H. en su parte de constitución de la persona jurídica y en el correspondiente reglamento de propiedad donde se establecen las obligaciones claras, expresas y exigibles y los procedimientos para la entrega **de las zonas y áreas comunes de cada etapa de material conjunto residencia Valle de San remo: las cuales a la fecha no han hecho entrega ni formal** de esta obligación contractual y legal contenida en los art. 7 y 24 de la ley 675 de 2001 y artículos 140 y 141 de nuestro reglamento de propiedad horizontal”*

(Resalto nuestro)

El contenido del artículo 52 de la Ley 675 de 2001 frente al administrador provisional designado por parte del propietario inicial determina que sus funciones cesan una vez se logre la construcción y enajenación de por lo menos el cincuenta y uno por ciento coeficientes (51%) de los de copropiedad, sin embargo el artículo 140 del reglamento de la propiedad horizontal lo fijó en al menos el 51 % de los coeficientes de Conjunto, situación que no se acredita en los copropiedad de la I ETAPA del documentos allegados en la petición del 13 de septiembre de 2022 relacionada con la titularidad de las unidades privadas de cada una de las personas que participaron en el desarrollo de las asambleas de fecha 01 de abril y 12 de agosto de 2022; asambleas de las cuales no se acreditan los presupuestos de legalidad al momento de realizar las convocatorias, ya que para la asamblea extraordinaria de copropietarios realizada por el 20% de copropietarios de la I etapa, se desconoce que la ley y el reglamento exige la quinta parte de todo el coeficiente de copropiedad, ello sin dejar a un lado la ausencia de cesación de la administración provisional ante la no entrega de zonas y áreas comunes del proyecto de vivienda por parte del ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADA FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO.

Así las cosas, la Secretaría de Gobierno no interpreta indebidamente la norma, caso contrario a lo que manifiesta el recurrente, este despacho aplica la norma para un correcto procedimiento de inscripción y certificación de la propiedad horizontal, realizando un análisis normativo del

 	RESOLUCIONES	FOR-GDC-06	 
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

marco jurídico del régimen de propiedad horizontal y de los documentos aportados por el solicitante.

5.4 FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Teniendo en cuenta que no se desvirtúan los fundamentos que soportaron la negativa de la inscripción del señor LUIS EDUARDO GONZALEZ BORJA como administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO, se procederá a confirmar el contenido de la resolución 256 del 03 de octubre de 2022 en los términos aquí expuestos.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución No. 256 del 03 de octubre de 2022 POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGA LA INSCRIPCIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ubicado en la Calle 46 No. 33- 178 del municipio de Neiva Huila, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.

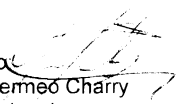
ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido del presente acto administrativo al señor LUIS EDUARDO GONZALEZ BORJA identificado con cédula de ciudadanía No. 7.725.938 expedida en Neiva-Huila, a través del correo electrónico zalezph1@gmail.com conforme a la solicitud contenida en el recurso interpuesto en los términos del artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

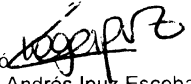
ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente acto administrativo no proceden recursos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Neiva, a los nueve (09) días del mes de diciembre de 2022.


FAIVER HOYOS HERNANDEZ
 Secretario de Gobierno

Elaboró texto 
 Juan José Bermeo Charry
 Apoyo Profesional

Revisó 
 Diego Andrés Ipuz Escobar
 Profesional Universitario

Revisó: 
 Andrés Felipe Yamayo Polania
 Profesional Especializado.